

Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Einzigartige Penthouse-Wohnung in hochwertiger Ausstattung und unschlagbarer Lage

Objektnummer: 22248021



www.von-poll.com

• KAUFPREIS 925.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 194 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: - 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Ausstattung und Details**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

Objektnummer : 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick

Objektnummer	22248021	Kaufpreis	925.000 EUR
Wohnfläche	ca. 194 m ²	Wohnungstyp	Penthouse
Dachform	Walmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	neuwertig
Etage	6	Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	2008		
Stellplatz	1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	68.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.12.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Die Immobilie



Eigentümern bieten wir eine
kostenfreie und unverbindliche

Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ein erster Eindruck

Diese einzigartige Penthouse-Wohnung hat viele herausragende Merkmale: Neben der perfekten Lage in der Stadtmitte verfügt sie über einen genialen Grundriss mit offenem Wohn-/Essbereich, mittig die moderne exklusive Küche mit Kochblock sowie über zwei große Dachterrassen – an der Nord- und Südseite. Für ein besonderes Wohngefühl wurden qualitativ hochwertige Materialien ausgewählt und ein großes Augenmerk auf eine individuell und exklusive Gestaltung gelegt: So ist die ebenerdige Wohnung mit erstklassigen Holzdielen und Fliesen sowie mit vom Schreiner angefertigten Innentüren und Einbauschränken ausgestattet. Die beiden Bäder verfügen über Fußbodenheizung. Im Hochsommer sorgt eine Klimaanlage im Masterschlafzimmer für einen angenehmen kühlen Schlaf und an kalten Wintertagen der stilvolle Holzofen im Wohnzimmer für gemütliche Stunden und ideales Ambiente. Auf der Südterrasse mit Wintergarten und integrierter Sauna ist Privatsphäre garantiert – hier können Sie bei herrlichem Sonnenschein Ihren Morgenkaffee an der frischen Luft genießen und nach einem langen Arbeitstag entspannt und ungestört die Seele baumeln zu lassen. Und auf der großen Nordterrasse mit Schuppen ist Ihnen in der Abendsonne ein unverbaubarer und einzigartiger Blick auf die Wörnitz und die Altstadtinsel Ried vorbehalten. Zu dieser Traumwohnung gehören zudem ein Masterschlafzimmer mit Bad en suite, ein Gästezimmer und -bad sowie der Windfang, die Speisekammer, der Hauswirtschaftsraum und das Kinder-/Arbeitszimmer. Ihr Auto können Sie bequem in Ihrer abschließbaren Einzelgarage im dazugehörigen Parkhaus dieser seltenen Wohn- und Garagenanlage parken. Der Preis dieser exklusiven Einzelgarage beläuft auf 25.000 EUR. Die vier Wohneinheiten dieser Anlage befinden sich ausschließlich in den obersten Etagen – ein Personenaufzug fährt Sie natürlich mühelos nach oben. Zu Ihrer Sicherheit und zur weiteren Wahrung Ihrer Privatsphäre ist der Fahrstuhl mit einem Schlüssel sowie der Zugang zu den Wohnetagen durch eine Metall-Tür abgesichert. Genießen Sie hier auch den exklusiven Vorteil weder Nachbarn unter, noch über Ihnen zu haben! Alles in Ihrer Nähe! Diese zentrumsnahe Lage ist unschlagbar - fußläufig erreichen Sie verschiedene Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken, Banken, Cafés, Restaurants, Ärzte und sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie den Fernbahnhof. Lassen Sie sich dieses außergewöhnliche und seltene Angebot nicht entgehen! Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme oder auf Ihren Besuch in unserem Shop in Donauwörth.

Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ausstattung und Details

- unschlagbare Lage
- einzigartige Penthouse-Wohnung
- einmaliges Angebot
- Privatsphäre garantiert
- genialer Grundriss
- zwei große Dachterrassen
- Nord- und Südterrasse
- Südterrasse mit beheizbarem Wintergarten und integrierter Sauna
- Nordterrasse mit Schuppen
- zzgl. abschließbarer Einzelgarage für 25.000 EUR
- hochwertige Designküche mit Kochblock
- stilvoller Holzofen im Wohnzimmer
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Fußbodenheizung in beiden Bädern
- moderne Einbauschränke
- Aufzug
- Wohntagen sind mit einer Metalltür abgesichert
- Fahrstuhl lässt sich nur mit einem Schlüssel bedienen
- hochwertige Steckdosen- und Lichtschalterrahmen
- Sichtbalken im Wohnbereich
- Schallschutzfenster
- teilweise elektrische Rollläden/Raffstores
- helle Räume
- besondere Deckenhöhe
- Wandmalerei im Treppenhaus
- Holzständerbauweise
- vermietet seit 2014

Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in bester Lage von Donauwörth - alles, was Sie im Alltag benötigen, ist fußläufig erreichbar. Nicht nur die Lage am Zusammenfluss von Donau und Würnitz, auch die romantische Prachtstraße im Herzen Donauwörths zeugt vom Reichtum und der Bedeutung der ehemals freien Reichsstadt. Das moderne Regionalzentrum ist Große Kreisstadt mit Sitz des Landratsamtes, bekannt als Produktionsstätte von Hubschraubern (Eurocopter/Airbus) und erinnert mit dem Käthe-Kruse-Puppen-Museum an die Anfänge der Sammelpuppenfertigung, welche bis heute in Donauwörth angesiedelt ist. Aufgrund ihrer zentralen Lage an fünf charakteristisch-unterschiedlichen Landschaften ist das gut 19.000 Einwohner zählende Donauwörth ein beliebtes Domizil und idealer Ausgangspunkt für Radl-Fans, Wanderfreunde oder Ausflugstouristen. Geprägt wird die Stadt von einem starken Einzelhandel und mittelständischem Gewerbe. Am Ort sind Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen sowie ein Gymnasium vorhanden. Bei Donauwörth kreuzen sich die Bundesstraßen 2 (Nürnberg – Augsburg), die von Donauwörth bis Augsburg autobahnartig ausgebaut ist, B 16 (Ulm – Regensburg) und B 25 (Uffenheim/Würzburg – Donauwörth). Der Bahnhof Donauwörth ist ein Eisenbahnknoten mit der Fernverkehrsstrecke von Augsburg nach Nürnberg, der Donautalbahn nach Ingolstadt/Regensburg und Ulm und ist Ausgangspunkt der Riesbahn nach Aalen. Alle vier Richtungen werden unter der Woche stündlich, nach Augsburg halbstündlich bedient. Mit über 50 Verbindungen pro Tag erreichen Sie von Donauwörth aus München durch einige Verbindungen mit dem ICE.

Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.12.2028. Endenergiebedarf beträgt 68.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des

Objekts lt. Energieausweis ist 2008. Die Energieeffizienzklasse ist B. Sichere

Immobilienvermittlung in außergewöhnlichen Zeiten: Das Team bei VON POLL IMMOBILIEN Donau-Ries ist auch in Zeiten wie diesen für alle seine Kunden im Einsatz.

Eigentümer, die schon lange geplant hatten, jetzt ihre Immobilie zu veräußern, sowie Suchkunden auf dem Weg zu einem neuen Zuhause können dabei sicher sein, dass gebotene Sicherheitsmaßnahmen und Hygienevorschriften eingehalten werden. Beratungsgespräche und Besichtigungen finden wie gewohnt statt. Wer persönliche Begegnungen vermeiden möchte, den betreuen wir gerne per Telefon, E-Mail oder Videokonferenz. Seit Jahren sind wir führend bei der digitalen Darstellung der Immobilie per 360-Grad-Rundgang und wir stellen auch 3D-Grundrisse zur Verfügung. So können bonitätsgeprüfte Interessenten die

Immobilie bequem zuhause am Computer oder Smartphone aus allen Perspektiven betrachten. Erst wenn Sie das Passende gefunden haben, findet eine Besichtigung vor Ort mit einem unserer Makler unter Einhaltung der Hygienebestimmungen statt.

Selbstverständlich führen die qualifizierten Experten bei VON POLL IMMOBILIEN

Donau-Ries weiterhin kostenfrei und unverbindlich eine individuelle

Marktpreiseinschätzung durch und bieten als ersten Schritt dazu auch eine Online-

Bewertung an. IHRE ANFRAGE Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Ihnen nur

Unterlagen zur Verfügung stellen und eine Besichtigung ermöglichen, wenn Sie Ihre

kompletten Kontaktdaten mit Adresse, Telefon-Nr. und E-Mail angeben. GELDWÄSCHE Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht.

Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise

mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des

Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das

Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach

§ 11 Abs. 6 GwG. **HAFTUNG** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen

Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht.

Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und

vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger

Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu

kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie

professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und

Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 22248021 - 86720 Landkreis Donau-Ries – Nördlingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Judith Ernst

Im Weilbach-Haus | Baldingerstraße 21 | Landkreis Donau-Ries – Nördlingen
E-Mail: donau-ries@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com